

Ejerforeningerne i Vejlesøparken

Grundejerforeningen Vejlesøparken

Ejerforeningen matr. nr. 1dt

Ejerforeningen matr. nr. 1dy

Bestyrelsens beretning for 2018/2019

Generalforsamling 21. januar 2020



Bestyrelsen efter ordinær generalforsamling 29. januar 2019:

Grundejerforeningen:

Bestyrelsesformand Carsten Riddersholm	på valg 2020	
Bestyrelsesmedlem Karen Gausland udtræde.	på valg 2020	ønsker af private årsager at
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2021	
Bestyrelsesmedlem Nicolai Fuglsang	på valg 2021	
Bestyrelsesmedlem Knud-Erik Andreasen	på valg 2020	
Som suppleant blev Jens Bache valgt for en 1-årig periode.		

Ejerforeningen 1dt:

Bestyrelsesformand Bjarne Jepsen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Carsten Ridderholm	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Birthe Lundsgaard	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Nicolai Fuglsang	på valg 2021
Som suppleant blev Karen Gausland valgt for en 1-årig periode.	

Ejerforeningen 1dy:

Bestyrelsesformand Jens Bache	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Frank Nygaard	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Ingelise Hatting	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Nicolai Fuglsang	på valg 2021
Som suppleant blev Knud Erik Andreasen valgt for en 1-årig periode.	

Ejere og lejere

Pr 1/1-2020 ejer restejer COBO VIII kommanditaktieselskab:

Ejerforeningen 1dt (49062): 121 ejerlejligheder med et fordelingstal på 9.973 af en total på 25.786. Heraf er 46 lejligheder genudlejet, og disse lejligheder har et fordelingstal på 2.673, hvilket vil sige, at COBO VIII i afstemninger efter fordelingstal kan stemme med 7.300. I afstemninger efter antal, kan COBO VIII stemme med det fulde antal lejligheder, dvs. 121 lejligheder.

Ejerforeningen 1dy (49061): 67 ejerlejligheder med et fordelingstal på 6.572 af en total på 17.140. Heraf er 15 genudlejet, og disse har et fordelingstal på 1.190 hvilket vil sige, at COBO VIII i afstemninger efter fordelingstal kan stemme med 5.382 i fordelingstal. I afstemninger efter antal kan COBO VIII stemme med det fulde antal, dvs. 67 lejligheder.

Om Vejlesøparken

Som det fremgår af foregående side, har Vejlesøparken en kompliceret struktur med tre ejerforeninger og en blanding af ejere og lejere. Denne struktur har historiske årsager. Alle ønsker den ændret og mange har i tidens løb forsøgt at forenkle den, hvilket har vist sig yderst vanskeligt og tidskrævende. Det betyder, at bestyrelsesmøder (og generalforsamlinger) i praksis afvikles som "3 møder i 1". Repræsentanter for enkelt-ejerne har formandskabet i alle tre foreninger, således at bestyrelsernes sammensætning afspejler forholdet mellem enkeltejere og restejerne (3:2). Bestyrelsen har i årets løb afholdt 6 møder.

Ny ejendomsinspektør

Jan Breum tiltrådte stillingen som ejendomsinspektør juli 2018. I forlængelse heraf vedtog bestyrelsen en 12-punkts plan for modernisering af den daglige drift. Flere af punkterne har med sikkerhed at gøre – beboernes såvel som medarbejdernes sikkerhed: miljøkrav, risikovurdering af arbejdssituationerne og gennemgang af brandsikkerheden overalt i ejendomskomplekset. De fleste af disse punkter er nu gennemført. Dog udestår der enkelte opgaver vedrørende flugtvejene i blok 1.

Ejendommen har nået en alder, hvor mange vælger at modernisere deres lejlighed. Bestyrelsen har godkendt et detaljeret regelsæt for håndværkere, således at der tages passende hensyn til andre beboere.

Ejendomskontoret omfatter – ud over inspektøren – 4 "blå mænd". Som det fremgår nedenfor, vil de i en periode være travlt beskæftiget med indkøring af den nye affaldssortering. Det kan betyde, at andre områder vil have en lidt lavere prioritet.

Vedligeholdelse og drift

Den løbende vedligeholdelse har fulgt den plan, som blev fremlagt og godkendt på sidste års generalforsamling. Betonrenovering er forsat en stor aktivitet ligesom ejendommens faldstammer (både til regnvand og spildevand) lægger beslag på en væsentlig del af ressourcerne. Som forebyggende vedligeholdelse er gennemført en spuling af alle spildevandsfaldstammer. Aktiviteten strækker sig over to regnskabsår. Et biprodukt af spulingen er, at vi fået en fotodokumentation af faldstammernes tilstand. Dokumentationen er blevet overdraget til de relevante eksperter til nærmere vurdering.

En ny tilstandsrapport for ejendommen er blevet udarbejdet og danner grundlag for de kommende års systematiske vedligeholdelse og den 10-års plan, som fremlægges på denne generalforsamling.

En ny skovplan for de næste 10 års udvikling af beplantningerne i området blev afsluttet sidste år og er nu godkendt af de relevante myndigheder. Et særligt emne er det fredede dige, som omgiver Vejlesøparken. Bestyrelsen har taget kontakt med naboerne for at få genoprettet diget der, hvor der er problemer.

Affaldshåndtering

Det har været en hovedaktivitet for bestyrelsen at forberede indførelsen af den ændring af affaldshåndteringen, som Rudersdal Kommune har indført fra efteråret 2019. Formålet er at muliggøre en øget genanvendelse af ressourcerne. Der har knyttet sig stor usikkerhed til de mængder, som ordningen skal håndtere. Det betyder, at bestyrelsen har set risikoen for, at de meget store nødvendige investeringer i nyordningen ville være fejlinvesteringer. Bestyrelsen har derfor – i stedet for udendørs anlæg – valgt en midlertidig ordning, hvor vi fortsætter med at benytte kælderrummene og de blå mænd i håndteringen af affaldet. Den midlertidige ordning giver mulighed for en vigtig erfaringsopsamling. Bestyrelsen opfordrer beboerne til disciplin i

affaldssorteringen, idet foreningerne ellers risikerer store afgifter til kommunen, ligesom vi risikerer, at affaldsskakterne bliver lukket.

Håndteringen af storskrald er blevet forbedret gennem en indretning af et område bag varmecentralen. Også her har bestyrelsen valgt en gradvis fremgangsmåde: Først midlertidig indretning og indhentning af erfaringer. Og senere kommer så en mere permanent indretning af pladsen.

Erfaringerne – både med den daglige affaldssortering og med storskraldordningen - har været positive, men vi er stadig i en indkøringsfase, hvor der er plads til forbedringer.

Holte Fjernvarme

Holte Fjernvarme har arbejdet hårdt på at få ophævet Vejlesøparkens gunstige kontrakt. Det har givet anledning til en del juridiske forhandlinger, som er mundet ud i det resultat, vi ønskede. En fastholdelse af kontrakten er dog kun mulig, hvis Vejlesøparken overholder sin del af aftalen. Derfor er det nødvendigt at renovere nogle af de gamle fjernvarmeinstallationer i de såkaldte "boilerrum", da disse installationer med årene har fået en alt for lille virkningsgrad. I denne forbindelse har bestyrelsen indgået aftale med en varmekonsulent om at bistå med en gennemgang af de samlede varmeinstallationer. Aktiviteten vedrører det nye regnskabsår.

Økonomi

Resultatet i Grundejerforeningen er et underskud på **kr. 180.236**

Resultatet i Ejerforeningen 1dt er et overskud på kr. 313.254

Resultatet i Ejerforeningen 1dy er et underskud på **kr. 91.626**.

Foreningerne har siden starten kørt med forskudt regnskabsår. Det betyder, at første kvartal af regnskabsåret er overstået, inden foreningerne har et budget godkendt af generalforsamlingen. I denne periode vil bestyrelsen ifølge sagens natur være yderst forsigtig og nærmest agere som et forretningsministerium.

Et udslag af denne situation er, at det har været nødvendigt at afholde en ekstraordinær generalforsamling for at få godkendelse til at starte det ovenfor nævnte projekt med boilerrummene, da det var nødvendigt at starte dette projekt, inden fyringssæsonen for alvor kom i gang.

For at afhjælpe dette problem, er det bestyrelsens mål for fremtiden at fremlægge et budget for det kommende regnskabsår (til generalforsamlingens godkendelse) og et skitsebudget for år 2 (til generalforsamlingens orientering). Dermed skønner vi, at behovet for ekstraordinære generalforsamlinger mindskes væsentligt.

Indgangspartiet til blok 1

Forhandlingerne mellem COBO VIII og Rudersdal kommune (som lejere af stueetagen) er endnu ikke afsluttet. Indgangspartiet skal ændres inden et eventuelt dørtelefonprojekt kan sættes i værk.

Nøgler til kælderrum m.m.

Nøglesystemet til kælderlokaler m.v. er forældet og ikke sikkert nok. Bestyrelsen er opmærksom på den usikkerhed, som en del indbrud i kælderlokalerne har skabt, og har derfor planer om udskiftning af nøglerne.

Parkering

Parkeringspladserne ved blok 3 er utilstrækkelige. De gældende regler for området (lokalplan, skovplan og kommunens godkendelse for bebyggelsen) er, at der ikke må anlægges flere parkeringspladser og der må ikke parkeres på vejene i bebyggelsen. Parkeringspladsen ved blok 2 er forbeholdt blok 2 og 3, og bestyrelsen har arbejdet på at aflaste denne parkeringsplads, så beboere fra blok 1 parkerer ved varmecentralen.